

**COMUNE DI**  
**SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA**  
PROVINCIA DI VERONA



**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**AREA TECNICA**

ing. Anna Lucia Brucoli

arch. Giulia Lonardi

**COORDINAMENTO TECNICO**

arch. Daniel Mantovani

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## Indice generale

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ALLEGATO A - .....	5
ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	10
Art. 1 – FINALITA' E OGGETTO.....	10
Art. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI.....	10
Art. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	10
Art. 4 – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	14
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	14
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSUNTIVI.....	14
Art. 5 – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	14
Art. 6 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	14
Art. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA (CE).....	20
Art. 12 - COMMISSIONE “TERRITORIO” (O ALTRIMENTI DEFINITA).....	20
CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI.....	20
Art. 13 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA.....	20
Art. 14 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	20
Art. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).....	20
Art. 16 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	21
Art. 17 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'.....	21
Art. 18 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	21
Art. 19 - PARERI PREVENTIVI.....	21
Art. 20 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA.....	22
Art. 21 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	22
Art. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE...	23
Art. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	23
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
Art. 24 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
Art. 25 – ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI ED INIZIO LAVORI.....	24
Art. 26 – COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI ED AGIBILITA'.....	24
Art. 27 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	25
Art. 28 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA.....	26
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
Art. 29 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26

Art. 30 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	26
Art. 31 – CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	27
Art. 32 – CARTELLI DI CANTIERE.....	28
Art. 33 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	28
Art. 34 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI.....	29
Art. 35 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	29
Art. 36 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI.....	29
Art. 37 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	29
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	30
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	30
Art. 38 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI.....	30
Art. 39 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO.....	33
Art. 40 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	36
Art. 41 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI.....	37
Art. 42 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	37
Art. 43 – SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....	37
Art. 44 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	37
Art. 45 – RESTRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECCITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	38
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	38
Art. 46 – STRADE.....	38
Art. 47 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	38
Art. 48 – PISTE CICLABILI.....	39
Art. 49 – AREE PER PARCHEGGIO.....	39
Art. 50 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	40
Art. 51 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	40
Art. 52 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE.....	41
Art. 53 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	41
Art. 54 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	42
Art. 55 – RECINZIONI.....	43
Art. 56 – NUMERI CIVICI.....	44
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	44
Art. 57 – AREE VERDI.....	44
Art. 58 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE.....	44
Art. 59 – ORTI URBANI.....	45

Art. 60 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	45
Art. 61 – SENTIERI.....	45
Art. 62 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	45
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	45
Art. 63 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	45
Art. 64 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	46
Art. 65 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	46
Art. 66 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	46
Art. 67 - DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	46
Art. 68 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	46
Art. 69 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO. .	47
Art. 70 - TELECOMUNICAZIONI.....	47
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	48
Art. 71 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	48
Art. 72 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	49
Art. 73 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	49
Art. 74 – ALLINEAMENTI.....	50
Art. 75 – PIANO DEL COLORE.....	50
Art. 76 – COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	50
Art. 77 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	51
Art. 78 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	51
Art. 79 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	52
Art. 80 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	53
Art. 81 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	53
Art. 82 – CARTELLONI PUBBLICITARI.....	54
Art. 83 – MURI DI CINTA.....	54
Art. 84 – BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	54
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	54
Art. 85 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	54
Art. 86 – SERRE BIOCLIMATICHE.....	56
Art. 87 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	56
Art. 88 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	57
Art. 89 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	57
Art. 90 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	57
Art. 91 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	58
Art. 92 – RECINZIONI.....	58
Art. 93 – MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	58
Art. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	58
Art. 95 – PISCINE.....	59
Art. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	60
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	60

Art. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	60
Art. 98 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	60
Art. 99 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	60
Art. 100 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	61
Art. 101 – SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	61
Art. 102 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI.....	61
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	61
Art. 103 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	61
Art. 104 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	61
Art. 105 – ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	62

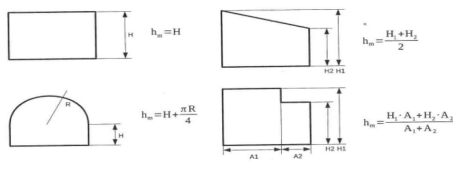
## PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### ALLEGATO A -

VOCE	ACR.	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	Derivante dal rilievo topografico e misurata in proiezione orizzontale.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	Derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi, scarpate relative, ecc.). È misurata in proiezione orizzontale.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato. In caso di presenza di indici riferiti a densità edilizia fondiaria e territoriale si deve fare riferimento a quello che risulta essere più restrittivo.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. In caso di presenza di indici riferiti a densità edilizia fondiaria e territoriale si deve fare riferimento a quello che risulta essere più restrittivo.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI	Gli elementi che non costituiscono superficie coperta non sono rilevanti neppure per il sedime.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI	Per sporti e aggetti si intendono: gronde, lesene, cornici, pensiline, poggioni e balconi senza pilastrature o sostegni e senza elementi di chiusura anche parziale quali frangisole, setti in elevazione fino al piano superiore. Tali aggetti e sporti fermo restando lo sbalzo massimo di 1,50 m potranno estendersi per tutta l'ampiezza della facciata. Per aggetti e sporti di dimensione superiore a 1.50 m si calcola la sola parte eccedente. Non costituiscono superficie coperta: - le scale esterne con sbalzo fino a 1,50 m addossate agli edifici anche con sostegni; - le piscine fuori terra o interrate.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda	NO	

		acquifera.		
10 - Indice di permeabilità	IPT/ PF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	SI	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).	SI	
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI	I P.U.A. possono definire una "Sagoma limite" dei fabbricati edificabili. Gli elementi che non costituiscono superficie coperta non sono rilevanti neppure ai fini della sagoma.
19 - Volume totale o volumetria		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	

complessiva				
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	Per terreno si intende terreno riferimento come definito al punto 60 dell'art. 3
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	Per terreno si intende terreno riferimento come definito al punto 60 dell'art. 3
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	Per terreno si intende terreno riferimento come definito al punto 60 dell'art. 3
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI	Si rimanda all'art 38.2..3 del presente regolamento.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	I soppalchi come definiti all'art. Art. 38.2.3 del presente Regolamento non contribuiscono al conteggio del numero dei piani.
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI	Per intradosso del soffitto o della copertura non si deve tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi si determina in corrispondenza dell'intradosso della copertura – si veda figura 2
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (vani tecnici, apparecchiature tecniche per il condizionamento, camini, ascensori, vani scala e simili) Sono computati i parapetti pieni di h>1,00 m Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica posti su più livelli non allineati in verticale, l'altezza del fronte si considera dal terreno alla copertura posta a quota maggiore. Non concorrono alla misurazione di tale altezza gli sbancamenti finalizzati all'accesso ai piani interrati e relative corsie di manovra.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	Ai fini del rispetto dell' h max di zona si fa riferimento alla proiezione dell'intradosso del solaio di copertura sulla facciata esterna del muro perimetrale – si veda figura 2
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI	L'altezza interna dei locali va misurata dal pavimento all'intradosso del controsoffitto. In presenza di solai in legno l'altezza utile netta interna è misurata in corrispondenza dell'intradosso del travetto. Qualora la distanza tra le facce dei travetti sia maggiore o uguale a 60 cm l'altezza utile interna sarà misurata in corrispondenza dell'intradosso dell'assito. L'altezza ponderata è calcolata secondo gli schemi della Figura 3 di seguito riportata 
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI	- distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi, e scarpate relative, marciapiedi, ecc.); - distanza dai confini: è il raggio minimo misurato in



				<p>proiezione orizzontale tra il perimetro della superficie coperta e i confini di proprietà;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite come sopra;</li> <li>- distanza da stalle e concimaie: è la distanza minima misurata radialmente sul piano orizzontale.</li> </ul>
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	Non vengono computati nel calcolo dei volumi i vespai fuori terra nella misura prevista dall'art. 3 punto 43.
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	<p>Sono ammessi portici/porticato a tutti i piani del fabbricato.</p> <p>La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo</p> <p>Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.</p>
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di

				quanto previsto dal Codice Civile.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

## **ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

1. Si intende qui interamente riportato l'Allegato B – DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **Art. 1 – FINALITA' E OGGETTO**

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale ed si applica in combinato disposto con le specifiche Norme di Attuazione del P.R.G.. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia su tutti i Regolamenti Comunali in precedenza emanati.
3. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità civile, penale ed amministrativa stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
4. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli Albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.

### **Art. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI**

Al presente Regolamento sono allegare nella PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA le "Definizioni Uniformi" di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15/5/2018. Le "Definizioni Uniformi" e le "Definizioni Tecniche di Competenza Comunale" di cui al successivo art. 3, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate, come disposto dall'art. 48 ter della L.R. n. 11/2004.

### **Art. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Ai fini dell'applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia urbanistico edilizia, nonché della disciplina degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono a quantità e parametri urbanistico-edilizi, oltre alle precedenti definizioni si definiscono:

<b>VOCE</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>INC. URB.</b>
43 - Altezza Edificabile	E' L'Altezza utilizzata ai fini del calcolo del volume edificabile (60). E' pari all'altezza lorda (26 – Altezza Lorda) emergente dal terreno di riferimento (59). Nel caso di edifici senza sottostanti seminterrati o interrati, non vengono computati nell'altezza edificabile eventuali vespai fuori terra rispetto all'andamento del terreno di progetto oltre 0,50 m.	SI
44 - Area pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.	NO
45 - Casa a schiera	E' un tipo edilizio caratterizzato dall'accostamento ripetitivo di moduli abitativi.	NO
46 - Corpi di fabbrica dello stesso edificio	Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computato ai fini della superficie coperta.	NO
47 - Costruzione, fabbricato o corpo di fabbrica	Qualsiasi manufatto tridimensionale, comunque realizzato fuori o entro terra, che comporti una ben definita occupazione del terreno e dello spazio aereo.	NO
48 - Gazebo	Struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta sui lati e realizzata con struttura portante in ferro battuto, legno lamellare lo alluminio.	NO
49 – Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza (40)	NO

50 - Lotto	Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	NO
51 – Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari. Non costituiscono parete finestrata le aperture dei vani ascensori. Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono parete finestrata i lucernari a tetto.	NO
52 - Patio	Ampio cortile interno di un edificio realizzato con lo scopo di dare luce ed aerazione a varie stanze. E' caratterizzato da uno spazio coperto (porticato) sul quale si aprono i vari ambienti della casa e da uno spazio scoperto sistemato a giardino. Il termine viene usualmente usato per definire gli spazi a cortile delle case di campagna.	NO
53 - Pergolato	Struttura leggera, realizzata anche a ridosso del fabbricato, costituita da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento quali tende, teli o cannucciati, eventualmente avvolgibili e simili.	NO
54 – Superfetazioni	Addizioni recenti all'edificio, prive di titolo abilitativo, che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario. Si devono considerare recenti tutte le addizioni successive all'emanazione del decreto di vincolo paesaggistico del 1957. Si deve considerare assetto originario dell'edificio quello assunto ad esito di tutte le stratificazioni storiche.	NO
55 - Superfici in esercizio commerciale	Esclusivamente per le finalità della L.R. n. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: <u>superficie di vendita</u> : l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; <u>superficie lorda di pavimento</u> : la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;	NO
56 - Superficie semipermeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.	NO
57 - Tenda	Elemento ombreggiante retrattile e/o apribile manualmente o meccanicamente, installato sulla/e facciata/e degli edifici e/o destinato a copertura di terrazze, balconi e similari.	NO
58 – Tenda a pergola	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente destinato a copertura di pergolati.	NO
59 - Terreno di riferimento	E' la quota da utilizzare per il calcolo dei volumi e delle altezze. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle aree urbanizzate si deve far riferimento alla quota delle infrastrutture esistenti o previste a confine del lotto d'intervento, e precisamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ qualora il terreno esistente e la strada siano orizzontali alla medesima quota si fa riferimento alla quota del terreno esistente;</li> <li>◦ qualora il terreno esistente sia posto a quota superiore al piano della sede stradale, si fa riferimento alla media delle quote del terreno esistente circostante l'edificio (rilevata sul perimetro dell'edificio). Nel caso in cui la quota di pavimento del piano terra del fabbricato in progetto sia posta al di sotto del terreno esistente calcolato come al periodo precedente, la quota di riferimento sarà la quota di pavimento del piano terra del fabbricato medesimo;</li> <li>◦ qualora il terreno esistente sia posto a quota inferiore al piano della sede stradale è ammissibile, previa valutazione dell'Ufficio tecnico, che la quota di pavimento del piano terra del fabbricato e la quota del terreno di progetto siano modificate al massimo sino alla quota della sede stradale. In tale caso si farà riferimento alla quota di progetto.</li> </ul> </li> <li>• Nelle aree non urbanizzate in pianura si farà riferimento alla quota del terreno esistente.</li> <li>• Nelle aree in pendio (non urbanizzate o comunque in assenza di infrastrutture confinanti) si farà riferimento alla quota del terreno esistente posta in aderenza all'edificio. Nel caso di seminterrati, o porzioni di seminterrati, abitabili, la quota di riferimento è il piano di calpestio del seminterrato. Si veda la figura 2.</li> <li>• Nelle aree assoggettate a strumento urbanistico, la quota di riferimento è fissata dallo strumento medesimo.</li> </ul> <p>L'andamento del terreno di progetto deve essere quanto più prossimo all'andamento del terreno attuale. Eventuali sterri e riporti previsti in progetto dovranno raccordandosi gradualmente con il terreno esistente circostante.</p> <p>Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi</p>	NO

	<p>plano- altimetrici allegati alle pratiche edilizie, saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza e del volume.</p>	
<p>60 – Volume edificabile</p>	<p>E' il volume del solido emergente dal <u>terreno di riferimento</u> (59) computando l'<u>altezza edificabile</u> (43) e la <u>superficie coperta</u> (8). Nel caso in cui il fabbricato presenti una geometria "complessa", dovuta a variazioni delle altezze lungo le varie facciate, coperture con particolari conformazioni o variazioni della superficie perimetrale del fabbricato nei vari piani, il volume del fabbricato va calcolato sulla base di una scomposizione del solido in blocchi geometrici, assumendo quali altezze dei vari blocchi le altezze medie ponderali degli stessi.</p> <p>Non sono computabili nel calcolo dei volumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli scomparti di cui all'art. 41 punto 1-A;</li> <li>• i porticati e le logge di cui alle Definizioni Uniformi n. 37 e 39, aperti su almeno due lati. Potranno essere considerati aperti i lati del porticato che non presentano chiusure in muratura o di qualsiasi genere. Eventuali parapetti potranno essere realizzati fino ad un massimo di 100 cm dal piano di calpestio del livello di piano considerato.</li> <li>• i volumi tecnici di cui alla Definizione Uniforme n. 31.</li> <li>• i corpi rientranti in genere che abbiano un rapporto di larghezza/profondità di 2 a 1 (misurato sul lato minore della rientranza) fino ad un massimo di m 3 di profondità. Per i rapporti inferiori le rientranze vengono cubate. Per rientranze superiori a m 3 di profondità i corpi di fabbrica devono rispettare le distanze fissate tra i fabbricati, di conseguenza tali rientranze non vengono cubate.</li> <li>• I piani seminterrati per la parte sottostante la quota del terreno di progetto, fatta salva la presenza di locali abitabili ai sensi dell'art.38.6, nel qual caso nel calcolo del volume va compresa anche la parte interrata;</li> <li>• i sottotetti di cui alla Definizione Uniforme n. 23 - Sottotetto, qualora si verifichino al contempo tutte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ copertura a falde inclinate con pendenza uniforme inferiore al 35%</li> <li>◦ dislivello inferiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'intradosso del solaio di copertura;</li> <li>◦ locali con destinazione accessoria/soffitta.</li> </ul> </li> </ul> <p>In relazione all'andamento dei muri perimetrali (rientranza, tramezze, ecc) la tolleranza per parti con dislivello tra pavimento e imposta del tetto superiore a 60 cm non deve andare oltre il 20% della lunghezza di ogni singolo prospetto del sottotetto medesimo.</p> <p>Qualora vi siano locali dichiarati abitabili, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato;</p> <p>Qualora l'accesso ai vani eventualmente ricavati nel sottotetto non computato, avvenga dal vano scale comune a più abitazioni, in esso sono ammessi soltanto vani di servizio (soffitte, stenditoi, ecc...) ad uso condominiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• scale esterne di larghezza massima di 1,50 m per rampa, aperte almeno su due lati (anche con sostegno);</li> <li>• cassette da giardino con superficie coperta massima pari a 6 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;</li> <li>• il volume occupato dal vano ascensore;</li> <li>• agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.</li> </ul>	<p>SI</p>

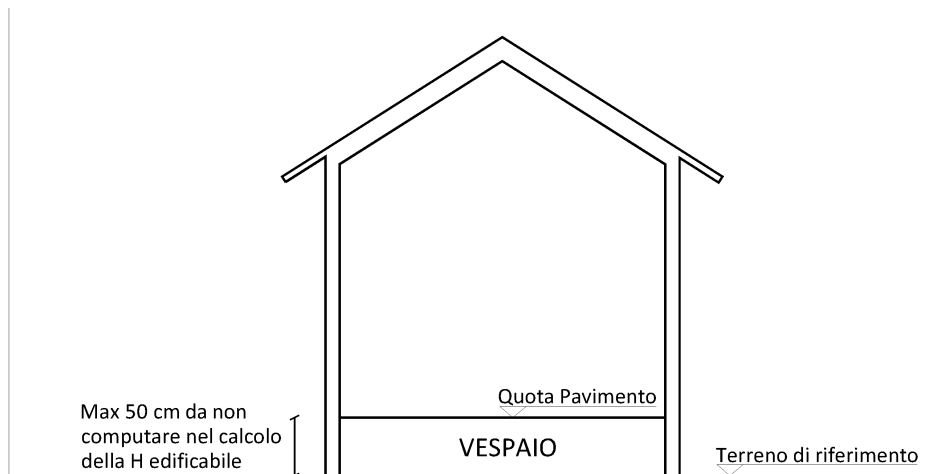


Figura 1

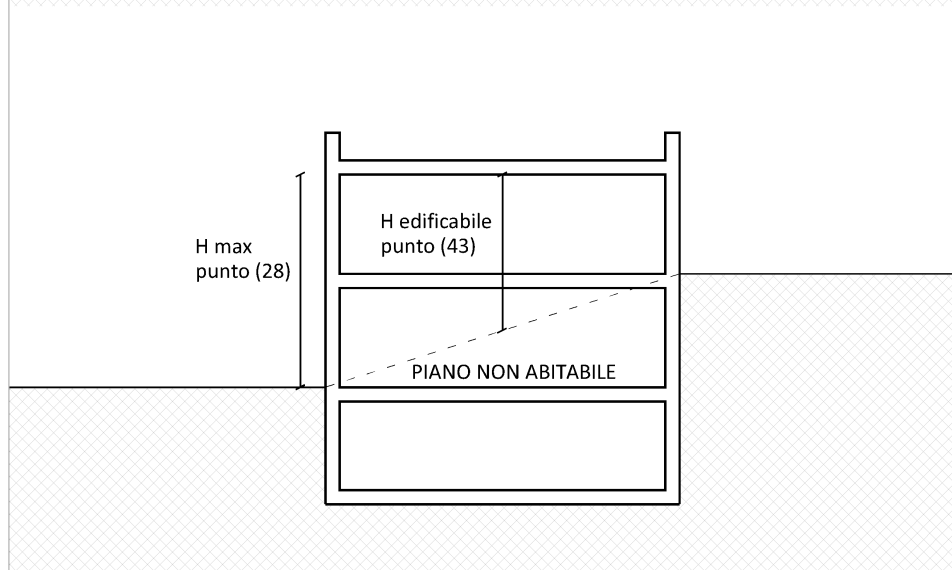
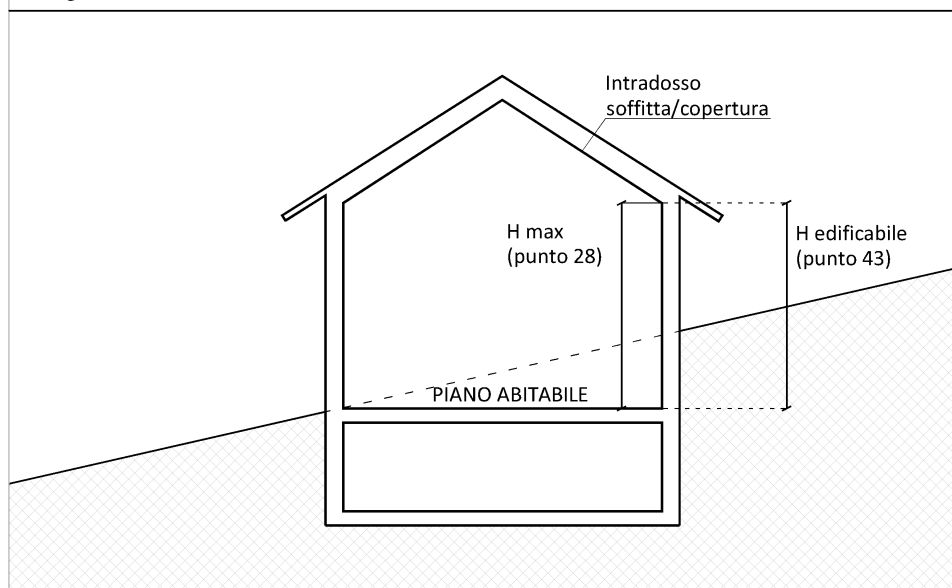


Figura 2

#### **Art. 4 – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE**

1. Le definizioni sopra specificate si applicano in tutti gli ambiti territoriali comunali.
2. Gli strumenti urbanistici potranno indicare specificazioni e particolari modalità di applicazione relativamente a specifiche zone o ambiti.

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSUNTIVI**

##### **Art. 5 – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

1. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR n. 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR n. 380/2001, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità esclusivamente telematica tramite la piattaforma [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).
5. Per l'organizzazione e il funzionamento dello sportello Unico per l'Edilizia (SUE) si fa riferimento all'art. 5 del DPR n. 380/2001

##### **Art. 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR n. 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dall'apposito regolamento.
2. Le pratiche indirizzate al SUAP sono presentate in modalità esclusivamente telematica tramite la piattaforma [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)

##### **Art. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR n. 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.

2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR n. 380/2001.

3. Ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva ed i relativi sub-procedimenti sono disciplinati dal DPR n. 380/2001.

## **Art. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI**

### **A) Linee generali:**

1. I procedimenti amministrativi relativi ad istanze, segnalazioni e comunicazioni, aventi ad oggetto interventi edilizi, sono regolati dal DPR n. 380/2001.

2. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

3. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

4. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Tale termine potrà essere superiore o prorogato su valutazione dal Responsabile del procedimento. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR n. 380/2001.

6. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR n. 380/2001, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronuncia nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il Responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

7. Eventuali proroghe nella produzione della documentazione integrativa richiesta durante il procedimento edilizio, possono essere concesse, per motivate ragioni, dal Responsabile del procedimento, nel rispetto dei principi di economicità e di non aggravamento del procedimento amministrativo.

8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

### **B) Caratteristiche e Contenuti Minimi degli Elaborati Progettuali:**

1. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della seguente documentazione minima:

a. modulo unico regionale debitamente compilato;

b. ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;

c. marche da bollo (se necessarie);

d. documenti di identità dei progettisti e degli intestatari;



e. elaborati progettuali come descritti di seguito.

Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, potranno essere considerate irricevibili.

2. Le pratiche edilizie devono essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento. Si riportano gli elaborati minimi da presentare per la valutazione dell'intervento edilizio:

- a. inquadramento urbanistico e catastale;
- b. Indicazione del titolo autorizzativo dello stato di fatto;
- c. planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, le recinzioni, la sistemazione degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
- d. tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona con eventuale dimostrazione grafico-analitica;
- e. piante quotate in scala 1:100, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle dimensioni, delle superficie dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
- f. sezioni quotate, in scala 1:100, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dallo Strumento Urbanistico;
- g. tutti i prospetti in scala 1:100, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che descriva l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
- h. documentazione fotografica dell'area di progetto o degli edifici oggetto di intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.

La documentazione di cui ai punti c, d ed g potranno essere omesso in caso d'intervento riguardante sole opere interne

3. Il Responsabile del procedimento può richiedere ulteriore documentazione oltre a quanto sopra indicato finalizzata ad una maggiore comprensione del progettato intervento per le verifiche istruttorie di conformità urbanistico - edilizia.

4. Per interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con ricomposizioni volumetriche, deve essere prodotta una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuate le quote plano-altimetriche ed i punti fissi in modo da rendere inequivocabile la posizione dell'edificio rispetto ai manufatti circostanti, secondo quanto previsto dal successivo art. 30 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .

5. Nei progetti su edifici esistenti e nelle varianti in corso d'opera devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti nuove da costruire, le quali, nei progetti contenenti opere in sanatoria, dovranno essere indicate in colore azzurro

### **C) Attestazione della preesistenza:**

1. Come disposto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di

primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

2. Si richiama, in linea generale, l'obbligo di titolo abilitativo post 17/08/1942 per interventi edilizi dentro i centri abitati (art. 31 della L. 1150/1942) e post 23/05/1957 per interventi edilizi fuori dai centri abitati (data d'imposizione del Vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 23 maggio 1957 GU n. 146 del 11 giugno 1957).

#### **Art. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE – C.I.L.A. e ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA) nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

2. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie.

3. Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 sono soggetti a CILA gli interventi non riconducibili agli articoli 6, 10 e 22 del medesimo DPR.

4. In conformità a quanto previsto dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 ed al Glossario dell'attività edilizia libera di cui al D.M. 02/03/2018, rientrano tra gli interventi minori non soggetti a titolo abilitativo sotto il profilo edilizio i seguenti interventi. Il seguente elenco non è esaustivo:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;
- le opere urgenti disposte dal Comune;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;
- i saggi del terreno per la redazione delle indagini geologiche o verifiche di stabilità;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 55 RECINZIONI;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- l'installazione di targhe a muro di dimensione massima cm 25x40 per singola targa; in caso di porta insegne multiple, lo stesso non potrà superare la dimensione di cm 75x40, con l'esclusione del posizionamento su edifici con vincolo monumentale;
- le tende da sole su suolo pubblico o privato addossate agli edifici, nel caso di suolo pubblico le stesse dovranno rispettare previsto successivo art. 73 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI
- le casette da giardino con superficie coperta massima pari a 6 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà, nel rispetto di

quanto previsto dal successivo art. 95 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA. Oltre tali limiti dovranno essere conteggiate nel calcolo del volume e soggette al rispetto delle distanze e alle norme di zona;

- le attrezzature per il gioco;
- i pergolati e gazebi addossati agli edifici o isolati nel limite di 20 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m nel punto più alto, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 95 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA, oltre tali limiti sono soggetti a CILA e al rispetto del regime delle distanze;
- serre mobili e prive di strutture murarie nel limite di 20 mq. oltre tali limiti sono soggetti a CILA e al rispetto del regime delle distanze;
- gli arredi da giardino;
- le pavimentazioni esterne;
- modifica del "logo" o "scritta" di un cartello autorizzato;
- vetrofanie e modifiche dei bozzetti;
- staccionate in legno, teli antigrandine, teli ombreggianti;
- i barbecue anche in muratura posti a 1,50 m dai confini di proprietà;
- posa fognatura e altri sottoservizi interrati;
- ripristino e manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento, abbattimento di oggetti vegetali d'alto fusto;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Con riferimento a tutti gli interventi indicati al presente articolo sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR n. 31/2017

#### **Art. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel DLgs n. 42/2004. Essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del DLgs n. 42/2004.

#### **A) ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

a) La Commissione esprime pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'art. 146, comma 7 e dell'art. 147 del DLgs 42/2004, nonché ai sensi del DPR 13 febbraio 2017 n. 31, "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata". Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del DLgs 42/2004.

b) La Commissione locale per il paesaggio può indicare modifiche da apportare al progetto che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni in ordine al vincolo paesaggistico vigente sull'area ed in ogni caso con l'ambiente in cui la costruzione verrà a sorgere.

c) L'Amministrazione comunale e gli uffici competenti potranno avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere sull'aspetto esteriore e sull'inserimento nel contesto

per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal DLgs n. 42/2004 e dalla normativa regionale.

d) I pareri della Commissione locale per il paesaggio non sono vincolanti per il Responsabile del procedimento.

#### B) COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione è composta da quattro componenti come di seguito descritto e possono essere nominati componenti della commissione:

a) professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche- forestali, geologiche e analoghe;

b) professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomico-forestale, geologica e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;

c) dipendenti pubblici in possesso di laurea specialistica nelle materie di cui la lettera b) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio;

La nomina, da parte del Consiglio Comunale, dei componenti esperti, previa verifica del possesso dei requisiti sopra descritti, avviene in forma segreta con voto limitato a uno.

Deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza consigliere.

I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza valida giustificazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione di consiglio comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.

Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della commissione.

E' fatto divieto che i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio possano ricoprire l'incarico per due mandati consecutivi.

Non possono essere nominati a fare parte della commissione:

a. La carica di componente Commissione locale per il paesaggio è incompatibile con quella di componente della Commissione Edilizia e/o Urbanistica se svolte contestualmente e nel medesimo ambito territoriale

b. Non possono far parte della Commissione locale per il paesaggio i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

#### C) FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Responsabile del procedimento. L'avviso di convocazione è comunicato (tramite e-mail o PEC) ai componenti almeno due giorni prima dalla data di fissazione della riunione.

1. La Commissione locale per il paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio Presidente.

2. Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il Responsabile del procedimento.

3. Il presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione.

4. La Commissione esprime il parere di competenza a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il parere della Commissione locale per il paesaggio deve sempre essere motivato.

5. La Commissione può chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio.

6. I componenti della Commissione non possono prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti, di loro parenti o affini sino al quarto grado.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere

#### **Art. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

1. Abrogata in quanto dichiarata organo non più necessario con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 31/08/2005.

#### **Art. 12 - COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA)**

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di istituire e nominare la Commissione per il Territorio con propria Delibera di Consiglio Comunale, che esamina pratiche di particolare rilievo inerenti l'Urbanistica, l'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP

#### **CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**

#### **Art. 13 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della L. n. 241/1990.

#### **Art. 14 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. E' possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito, con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

3. Con la presentazione della richiesta di riesame dell'istanza ripartono nuovamente i termini del procedimento.

#### **Art. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.

2. La richiesta di CDU è presentata dal proprietario, o avente titolo, relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale o per via telematica tramite il portale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)

3. Il CDU viene rilasciato dal Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

#### **Art. 16 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di costruire possono essere prorogati solo nei casi previsti dall'art. 15 del DPR n. 380/2001.
2. La richiesta di proroga, che non costituisce atto dovuto, deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori.
3. Eventuali varianti non essenziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.
4. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle SCIA. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova SCIA
5. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire, tramite presentazione di un nuovo Permesso di Costruire o di una c.d. "SCIA di completamento opere", riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative urbanistico-edilizie. Si procede altresì, ove necessario, al versamento del contributo di costruzione proporzionalmente alla parte non ancora realizzata.

#### **Art. 17 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR n. 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR n. 380/2001 e dell'articolo 90 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61. .

#### **Art. 18 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di cui gli artt. 16, 17 e 19 del DPR n. 380/2001 è regolato dalla LR n. 61/1985 e ss.mm.ii. ed è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Il Consiglio Comunale può approvare un "Regolamento per la disciplina della realizzazione e/o monetizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".
3. Nel caso di mancata realizzazione delle opere il rimborso del contributo di costruzione relativo a tali opere potrà essere concesso entro 10 anni dalla decadenza del titolo autorizzativo. Tale procedimento dovrà concludersi entro il termine di 180 giorni dalla richiesta.

#### **Art. 19 - PARERI PREVENTIVI**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.

2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di proposta in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica.
6. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per pareri o atti successivi.

#### **Art. 20 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. Eventuali limitati interventi demolitori potranno essere realizzati solo nell'ipotesi di impossibilità tecnica di eliminare la situazione di grave pericolo con altri interventi provvisori di messa in sicurezza, attestata da perizia giurata da parte di tecnico abilitato.
4. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
5. Salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, è fatto obbligo al proprietario od avente titolo, di comunicare tempestivamente al Comune la situazione di pericolo. Il Comune potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza
6. Il proprietario o l'avente disponibilità entro trenta giorni dall'inizio dei lavori di messa in sicurezza di cui sopra deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo. In tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.
7. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del procedimento competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 71.

#### **Art. 21 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal DLgs n. 33/2013 e ss.mm.ii..

## **Art. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

## **Art. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

3. I concorsi di progettazione e di idee saranno disciplinati con specifico bando, da adottare e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 24 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori tramite lo Sportello Unico.

2. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati (SCIA, CIL e CILA) sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione e per interventi asseverati con SCIA in alternativa al Permesso di costruire, quale data di inizio lavori il trentesimo giorno dopo la data di protocollazione.

3. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE e SUAP;

4. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE e SUAP per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.

5. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE e SUAP il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere la comunicazione per accettazione. La comunicazione deve contenere anche la rinuncia del Direttore Lavori sostituito.

6. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

7. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

8. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 103 del presente Regolamento.



## **Art. 25 – ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI ED INIZIO LAVORI**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:

- la data di inizio lavori;
- la documentazione prevista dall'art. 65 (e 93) del DPR n. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima norma ;
- la documentazione prevista dall'art. 125 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista dal DPR n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del DLgs n. 81/2008 e s.m.i.;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del DLgs n. 81/2008 e s.m.i.

## **Art. 26 – COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI ED AGIBILITA'**

Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE e SUAP la data di fine dei lavori, eventualmente utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori. La dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto.

A seconda della tipologia d'intervento eseguito, la fine lavori deve essere presentata con o senza la Segnalazione Certificata d'Agibilità, unitamente alla ricevuta di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione tassa rifiuti (TARI) del proprietario, se dovuta, redatta sull'apposito modulo scaricabile dal sito dell' Ente – ufficio tributi

### **1) Comunicazione di Fine Lavori senza Agibilità**

Si presenta quando non rientra tra i seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;

Si presenta dopo l'eventuale collaudo statico oppure, se prevista, dopo la dichiarazione di regolare esecuzione (DPR n. 380/2001, art. 67, comma 8-bis ).

### **2) Comunicazione di Fine Lavori contestuale alla Segnalazione Certificata di Agibilità**

Come previsto dall'art. 24 del DPR n. 380/2001 La Segnalazione Certificata di agibilità è il documento attraverso il quale il tecnico incaricato attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

Va presentata nel caso d'interventi di nuova costruzione, di ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali ed in tutti i casi di interventi su edifici esistenti che abbiano modificato le condizioni di cui sopra. Può essere presentata anche per singoli edifici o porzioni della costruzione:

1. Per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, a condizione che siano funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti riferiti alle parti comuni;
2. Per singole unità immobiliari, a condizione che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

In entrambi i casi l'accesso alle unità immobiliari dichiarate agibili dovrà avvenire in piena sicurezza senza commistioni con la parte ancora adibita a cantiere

La Segnalazione Certificata di agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Il ritardo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 24 del DPR n. 380/2001.

La segnalazione certificata di Agibilità deve essere di norma corredata dalla seguente documentazione:

- impianti anticaduta (Linee Vita)
- dichiarazione di esonero/conformità dei dispositivi installati
- dichiarazione di conformità delle opere di contenimento del consumo energetico di cui alla L. 10/1991 (con eventuale deposito della relazione aggiornata)
- dichiarazione di deposito dell'APE o di esenzione
- AQE - Attestato di Qualificazione Energetica (sempre obbligatorio se si applica la L. n. 10/1991)
- dichiarazione relativa al pagamento di oneri/costo c./monetizzazioni/ecc.
- autorizzazione allo scarico fuori fognatura o attestazione di allacciamento alla rete fognaria;
- asseverazione relativa all'impatto acustico
- asseverazione relativa ai requisiti acustici passivi
- asseverazione relativa alle emissioni in atmosfera
- attestazione della sicurezza statica tramite la presentazione del collaudo statico o del certificato di regolare esecuzione nei casi di cui all'art. 67 comma 8-bis del DPR n. 380/2001. Nel caso di opere in sanatoria deve essere allegato il certificato d'idoneità statico;
- ricevuta di accatastamento o visura catastale (senza DOC.FA.)
- planimetria catastale;
- dichiarazioni di conformità o di rispondenza ai sensi del D.M. n. 37/2008 per tutti gli impianti installati
- relazione tipologica dei materiali utilizzati
- certificato CCIA con abilitazione.

Per agibilità parziali: planimetria con l'indicazione dell'area di cantiere residua oltre alla presenza di vincoli notarili ed il collaudo acustico.

## **Art. 27 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni temporanea o permanente, o la manomissione del suolo, o sottosuolo, o spazio aereo pubblico, che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nell'autorizzazione alla occupazione e/o alla manomissione; come disciplinato dal Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa
2. La domanda di occupazione e/o manomissione deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento sono fissate nell'autorizzazione;
4. Il Responsabile del procedimento ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non adeguatamente motivata;
5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del procedimento subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione o fidejussione, secondo gli importi previsti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 2012, che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Art. 28 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

1. La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 29 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente art. 24 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

### **Art. 30 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. L'intestatario del titolo abilitativo nel caso di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti fuori dalla sagoma esistente, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, all'atto della presentazione della pratica edilizia deve indicare negli elaborati tecnici/grafici, almeno 2 capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, facilmente rintracciabili e non amovibili collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso da cui poter misurare e collocare almeno 4 punti significativi della sagoma del manufatto da realizzare
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire

personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

3. Nella redazione dei P.U.A. dovranno essere individuati almeno 4 capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, facilmente rintracciabili e non amovibili collocati nell'intorno dell'area oggetto di P.U.A. ed almeno un punto fisso per lotto che identifichi la quota d'imposta del futuro fabbricato.

### **Art. 31 – CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.

3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

5. L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

6. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

7. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

8. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
- denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
- il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

9. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile del Responsabile del procedimento, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non

autorizzate. Rimane fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo del Sindaco per motivi per tutelare la pubblica incolumità e l'igiene a spese dell'inadempiente.

### **Art. 32 – CARTELLI DI CANTIERE**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Estremi del titolo abilitativo
- Nominativo del committente;
- Nominativo del progettista;
- Nominativo del Direttore dei Lavori;
- Nominativo dell'esecutore dei lavori;
- Nominativo del responsabile di cantiere;
- Nominativo del responsabile della sicurezza;
- Recapito telefonico per emergenze;
- Nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione;
- Nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione;

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

4. In caso di mancata esposizione del cartello o in caso di mancanza anche di uno solo dei dati obbligatori verrà irrogata una sanzione amministrativa pari a Euro 258,00.

### **Art. 33 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.

2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.

3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 27.

4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.

5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 34 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Si applica quanto disposto dall'art. 34-bis del DPR n. 380/2001.

#### **Art. 35 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al DLgs n. 81/2008 e ss.mm.ii..

2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. 36 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del DLgs n. 42/2004 e ss.mm.ii..

2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. Gli interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente art. 28.

5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

#### **Art. 37 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.

2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli

impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

##### **Art. 38 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI**

###### 38.1 Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere preferibilmente raggiungibili internamente all'alloggio;

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio, uffici, negozi, laboratori artigianali, ecc.).

b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;

c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, vani scala, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

3. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto interamente, al di sotto del piano medio di campagna.

###### 38.2 Superfici e Altezze minime:

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05/07/1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9;

b) larghezza minima dei locali m. 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00;

c) altezza media netta non inferiore a m. 2,70, con il minimo di 1,80 m.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività commerciali ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a ml 2,40.

3. Per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale. L'altezza minima degli spazi al di sotto i soppalchi non deve essere inferiore a m. 2,20; i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media superiore a m. 2,20.

4. Per i locali non abitabili l'altezza media netta non può essere inferiore:

- a) locali accessori a m. 2,40, con un minimo i m 1,50, per i servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegno, di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- b) locali di servizio a m. 2,20. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 01/02/1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,00.
- 5) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nell'art. 2 della L.R. n. 51/2019.

### **1. Rapporto aeroilluminante**

- a). La superficie finestrata verticale utile non deve essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile e al 10% (1/10) nei centri storici.
- b) Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti esistenti alla data del 6 aprile 2019 come previsto dalla L.R. n. 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

### **2. Deroghe ai parametri sopraelencati sono ammesse:**

- a) Nel caso di interventi di recupero di edifici di particolare pregio storico o architettonico o di edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del D.M. del 5/07/1975 in cui non si raggiungono le altezze minime, i rapporti aero illuminanti minimi o le superfici minime dei locali sopra descritte, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti previo parere dell'azienda ULSS.
- b) Sono in ogni caso, per i locali di abitazione, fatte salve eventuali preesistenze autorizzate dove è possibile il mantenimento dei parametri esistenti purchè gli interventi progettati non comportino un peggioramento dei parametri esistenti e i locali oggetto d'intervento siano stati autorizzati come locali di abitazione.
- c) In riferimento alle altezze minime, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane, si applicano i limiti disposti dal D.M. del 5/07/1975 e smi.
- d) Le altezze minime sopra indicate possono essere derogate nei limiti previsti dal Decreto Interministeriale 26/06/2015 nel caso di interventi di edifici preesistenti che comportino un aumento dello spessore del solaio interno finalizzato all'isolamento, consolidamento e adeguamento impianti.

### **38.3 Dimensioni minime e dotazioni degli alloggi**

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
2. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
- a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80);
- b) La cucina, se costituita da vano autonomo, deve avere una superficie minima di mq 9,00;
- c) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
- d) Un locale servizio igienico dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, con superficie non inferiore a 4,00 mq e pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2.00.
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.



4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4) o altri ed idonei dispositivi;

#### 38.4 Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6/12/1971, n. 1083 e D.M. 7/6/1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al foro architettonico;

3. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante serramenti apribili o da altri dispositivi.

4. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna;

5. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, mediante impianti di ventilazione meccanica con recupero di calore, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1/07/1997.

6. Nel caso di bagni ciechi deve essere garantito un idoneo ricambio d'aria, in base alla normativa;

7. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

8. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il ricambio d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il ricambio d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) con recuperatore di calore;

9. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata, purchè dotate di finestre apribili che permettano i ricambi d'aria previsti dalla normativa

#### 38.5 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Si rimanda alle prescrizioni di dettaglio contenute nella Legge n. 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011 e s.m.i. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

#### 38.6 Piani seminterrati e sotterranei

1. I locali interrati possono essere adibiti soli ad usi che non comportino la permanenza di persone quali ad esempio autorimesse, cantine, magazzini di materiali non alimentari e non deteriorabili, depositi, locali tecnici,

2. I locali seminterrati potranno essere adibiti solamente (oltre agli usi ammessi per i piani interrati) a locali non abitabili.

3. I locali interrati e seminterrati potranno essere adibiti ad uso residenziale o ad uso commerciale/artigianale solo nel caso in cui sia garantito il rispetto dei rapporti aeroilluminanti, che l'altezza minima dei locali non sia inferiore rispettivamente a ml. 2,70 o a ml 3,00 e che sia acquisito preventivo parere ULSS.

#### 38.7 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. I sottotetti degli edifici esistenti sono recuperabili a fini abitativi in applicazione della Legge Regionale 23 dicembre 2019, n. 51, come recepita nel presente Regolamento; allo scopo sono classificati interventi di “ristrutturazione edilizia”, ai sensi dell’articolo 3 comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” .

2. Il recupero dei sottotetti è consentito purchè risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019 o comunque ricavati dalla traslazione del solaio intermedio (non di copertura e quindi senza sopraelevazione del fabbricato) dell’ultimo solaio di edifici esistenti alla stessa data, in qualsiasi zona territoriale omogenea del Piano urbanistico.

3. In particolare i sottotetti, oltre a rispondere ai parametri dimensionali ed igienico-sanitari prescritti per i locali abitabili, devono rispettare i requisiti riportati nella D.G.R. n. 51/2019

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati al reperimento dei relativi spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l’intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

5. Come previsto dalla L.R. n. 51/2019, Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti a SCIA secondo quanto previsto dal DPR n. 380/2001 e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all’articolo 16 del DPR n. 380/2001, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

6. Nel caso di recupero del sottotetto in ambito di piani urbanistici attuativi privati convenzionati e dotati di capacità edificatoria residua, l’intervento contribuisce ad esaurire lo scomputo dell’onerosità eventualmente prevista all’interno della medesima convenzione.

7. La richiesta di SCIA per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:

- Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
- Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell’altezza utile media;
- Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;

8. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

### 38.8 Canne Fumarie

1. In merito alle canne fumarie si rimanda a quanto previsto dalla norma UNI 7129/15, alle altre normative di settore e all’art. 5, comma 9, del DPR n. 412/1993 così come integrato dal DPR n. 551/1999, sostituito a far data dal 31/08/2013 dal contenuto dell’art. 17-bis del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 così come modificato dalla Legge 90/2013 ed aggiornato a far data dal 18/07/2014 dal DLgs. 102/2014.

## **Art. 39 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL’EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL’UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

### 39.1 Linee generali

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione);
- riqualificazione energetica integrale;

3. Gli Strumenti Urbanistici possono integrare le presenti disposizioni

### 39.2 Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia.

2. L'attestato di prestazione energetica è presentato al servizio di edilizia privata che lo acquisisce in allegato alla comunicazione di fine lavori quando previsto dalla normativa.

### 39.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

2. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:

a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;

b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;

3. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.

4. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:

a) definire una strategia complessiva di isolamento termico tramite diagnosi energetica D.I. 26 giugno 2015;

b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;

c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali e superficiali

d) utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio sistemi di schermatura solare, coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

5. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.

6. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5/07/1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'art 38, previa idonea diagnosi energetica, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.

#### 39.4 Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura come, per esempio, impianti radianti abbinati a pompa di calore elettrica;

b) Negli edifici di nuova costruzione, o in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione integrale è consigliato la sola fornitura di energia elettrica quale vettore energetico dell'edificio.

#### 39.5 Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal DLgs 28/2011.

#### 39.8 Contenimento dei consumi idrici

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, dove sia tecnicamente possibile, è obbligatorio nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti che comportino nuova superficie coperta e negli interventi di demolizione e ricostruzione, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta per poter essere riutilizzate.

2. I nuovi edifici (anche derivanti da demolizione e ricostruzione) e gli ampliamenti che comportino nuova superficie coperta, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 200 mq, devono essere dotati di cisterna (interrata o interna all'edificio) per la raccolta delle acque meteoriche. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

#### 39.9 Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.

c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)

2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;

c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

a) utilizzare interruttori crepuscolari;

b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R. n. 17 del 7/08/2009 e del PICIL comunale

#### 39.10 Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al DLgs n. 42/2017 e s.m.i. e le disposizioni fornite dal vigente Piano di zonizzazione acustica;

2. Lungo le strade trafficate, sul retro delle recinzioni, sui balconi e sulle terrazze degli edifici, è consigliabile la piantumazione di barriere verdi, le quali possiedono un elevato potere di attenuazione del rumore.

3. La progettazione degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve prediligere la collocazione delle camere da letto sul lato dell'edificio meno esposto al rumore del traffico.

#### 39.11 Relazione tecnica

1. Relativamente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

### **Art. 40 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,

- mutamento di destinazione d'uso

su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:

- costruito prima del DM 5/07/1975;
- con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
- con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del DLgs n. 42/2004,

i parametri di cui all'art. 38 paragrafi 38.3, 38.4, 38.5 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

#### **Art. 41 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Il comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici.

#### **Art. 42 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Si rimanda alla DGR n. 1101 del 01/07/2014 e alla DGR n. 3014 del 30/12/2013 "L.R. 23 luglio 2013 n. 20 - Prevenzione e salvaguardia dal rischio radon- Linee attuative. Impegno di spesa" in attuazione della L.R. n. 20/2013.

#### **Art. 43 – SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- b) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
- c) è consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata dei servizi igienici e lavanderie;

2. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGR 27/05/1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del DLgs n. 81/2011.

#### **Art. 44 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")**

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. n. 61/85 e s.m.i "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

## **Art. 45 – RESTRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.**

1. Si fa riferimento alle disposizioni di cui alla LR n. 38/2019 “Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico”.

## **CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### **Art. 46 – STRADE**

1. La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Nei casi di costruzione di nuove strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/1989 e n. 503/1996, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

5. Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

6. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

### **Art. 47 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.

2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

3. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione deve essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti e la loro sostituzione, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

4. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70; salvi i proseguimenti di tipi esistenti di misure inferiori.

## **Art. 48 – PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.
6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

## **Art. 49 – AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi pubblici devono essere preferibilmente realizzati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi pubblici scoperti, se in numero maggiore di 10, devono essere sempre alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili e che abbiano un apparato radicale contenuto e profondo.

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.

Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.



I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo

2. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Nelle zone individuate dallo strumento urbanistico come zto – A (Centro Storico), qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.

Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.

3. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

#### **Art. 50 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

2. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.

3. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al DPR 24/07/1996, n. 503 e al PEBA.

4. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.

5. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 51 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di passaggi pedonali (possibilmente a livello strada e adeguatamente separati dalla sede stradale), realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

3. Per la realizzazione di nuovi edifici o nel caso di demolizione e ricostruzione di quelli esistenti gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può chiedere al proponente a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria, la costruzione o il miglioramento di passaggi pedonali o ciclabili, la realizzazione di percorsi ciclopdonali ed eventuali allargamenti alla sede stradale a carico dei proprietari dell'area indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

4. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 24/07/1996, n. 503 e al PEBA.

5. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

6. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

## **Art. 52 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

2. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

3. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%.. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.

4. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse per le quali sia previsto il doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. E' facoltà della Commissione Locale per il Paesaggio vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

## **Art. 53 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. I chioschi sono manufatti rimovibili di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,50.

3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.

4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.

5. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 15,00 m.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
12. Qualora chioschi e dehors siano installati in area pubblica, dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale con presentazione di apposita richiesta di occupazione/concessione suolo pubblico. La loro installazione potrà avvenire in occasione di eventi e manifestazioni temporanee e all'interno delle aree adibite a tale manifestazione, in caso contrario dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione paesaggistica e rispettare la disciplina della zona urbanistica in cui ricadono anche in relazione alle distanze da strade, confini e fabbricati.

#### **Art. 54 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e) quadri per affissioni e simili.

4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

7. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

8. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

9. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### **Art. 55 – RECINZIONI**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori.

2. Per le recinzioni delle aree private valgono, salvo altre particolari indicazioni di zona, le seguenti prescrizioni:

a) Entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1,50 di cui la parte cieca non deve superare m. 0,5; possono essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:

- staccionata in legno naturale o verniciato;
- muratura in cotto o sasso a faccia vista ovvero intonacate con colori naturali;
- pietra naturale faccia vista;
- elementi metallici e misti.

E' possibile la posa di teli ombreggianti e/o di contenimento della vegetazione all'esterno dei centri storici come individuati nello strumento urbanistico, purchè, se in prossimità d'intersezioni stradali, non siano di ostacolo alla visibilità

b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, è consentita un'altezza massima di m. 3,00 anche con elementi completamente pieni, con trasparenze nelle zone particolari (ad es. incroci, curve) o se valutato necessario dall'Ufficio Comunale;

c) entro i limiti delle zone destinate ad uso agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.

3. Sono sempre ammesse recinzioni in siepi e alberi, per le quali si demanda a quanto previsto dal Codice Civile

4. In tutte le zone il cancello e i relativi montanti/pilastrini non potranno superare l'altezza di 2,50 m.

5. Il Responsabile dell'Area di Tutela Paesaggistica può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, fissare distacchi e raggi minimi di curvatura in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria e concedere deroghe per motivi di sicurezza
6. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30/04/1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione.
7. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed la quota superiore della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.
8. Nessuna recinzione può interrompere o impedire il passaggio pedonale o ciclabile su tracciati già esistenti;

#### **Art. 56 – NUMERI CIVICI**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

### **CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 57 – AREE VERDI**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante ad alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà esser fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. Tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento devono essere mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori di costruzione. Le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali: carpano, cipresso, mandorlo, noce, nocciuolo, robinia pseudoacacia e roverella per le zone collinari o montane, cui si aggiungono le rimanenti aree: cedro deodora, gelso, ippocastano, olmo e platano;
5. Disposizioni in materia potranno essere previste attraverso la predisposizione di un allegato specifico per gli spazi aperti e il verde.

#### **Art. 58 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico, con particolare riferimento alle essenze arboree ivi presenti.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

## **Art. 59 – ORTI URBANI**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine potrà promuovere la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, con l'emanazione di ulteriori disposizioni in materia.

## **Art. 60 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

## **Art. 61 – SENTIERI**

1. Gli interventi di sistemazione / rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

2. I sentieri già esistenti non possono essere interrotti da recinzioni, sbarre e altri manufatti finalizzati ad impedire il passaggio pedonale o ciclabile

## **Art. 62 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Fatte salve le preesistenze autorizzate, quanto previsto dal Codice Civile e i rapporti privati non oggetto del presente regolamento, a seguito di interventi edilizi o modificazioni del terreno le acque meteoriche devono essere smaltite all'interno dell'area di proprietà attraverso canali, fossati o griglie di raccolta convogliate in vasche disperdenti o in cisterne di recupero nei casi previsti dal successivo articolo 89.

2. Nei centri storici e/o qualora tecnicamente impossibile l'attuazione di quanto sopra, attestato con la produzione di perizia tecnica asseverata, potrà essere autorizzato il recapito nella rete di smaltimento delle acque bianche pubblica previo parere del Servizio LL.PP.

3. Le costruzioni completamente interrato non sono soggette al rispetto della distanza di confini previste dallo strumento urbanistico, nel mentre dovranno rispettare tali distanze eventuali parti e/o pareti fuori terra.

4. Sono vietati i depositi a cielo aperto, ad eccezione degli ambiti di cantiere autorizzato durante l'esecuzione dei lavori, e previa autorizzazione nelle zone artigianali – industriali e nelle zone produttive e terziarie nel rispetto di quanto previsto da successivo art. 71.

## **CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Art. 63 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. È fatto obbligo per ogni edificio sia a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, sia produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari, in modo da garantire il regolare approvvigionamento di ogni unità dalla condotta comunale, laddove esistente.

2. L'acqua potabile prodotta da pozzi privati è ammessa solo se risulta tale dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti; l'uso deve essere consentito dal Sanitario Responsabile dell'Azienda Sanitaria Locale.

3. Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, i contatori della rete idrica devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

## **Art. 64 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. Tutti gli scarichi di acque bianche e luride devono essere convogliati nella fognatura comunale, laddove esistente, in modo separato, in conformità alla vigente normativa in materia, nazionale e regionale ed ai regolamenti comunali di settore.
2. I condotti degli scarichi devono avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte e con materiale idoneo; lo smaltimento terminale deve avvenire con sistema e destinazione autorizzati dal competente Settore o Società, in conformità alle vigenti norme in materia.
3. I condotti degli scarichi devono essere muniti di pozzetto o sifone ispezionabile prima di raccordarsi alla fognatura comunale, o comunque ai collettori principali.
4. Gli scarichi delle acque nere, non recapitanti nella pubblica fognatura, in quanto ricadenti nelle previsioni di legge, dovranno essere autorizzati dal competente Settore del Comune o ente gestore, in conformità alle vigenti norme in materia.
5. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.
6. In assenza di una rete di fognatura idonea, o dove non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di Igiene.
7. Il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti, atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
8. Il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 65 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Per le modalità di conferimento dei rifiuti solidi urbani di produzione domestica e assimilati, prodotti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, si rimanda alla Carta dei Servizi del Gestore ed al regolamento Comunale "TARI"

## **Art. 66 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Si rimanda alla Carta dei Servizi del Gestore

## **Art. 67 - DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. Si rimanda alla Carta dei Servizi del Gestore

## **Art. 68 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del DPR n. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la

predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

## **Art. 69 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

## **Art. 70 - TELECOMUNICAZIONI**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano all'intero territorio comunale e disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico - edilizia, relativi all'installazione, la modifica, l'adeguamento e la rimozione degli impianti di sistemi fissi e temporanei di telecomunicazioni e radiotelevisivi, operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, in conformità alle normative vigenti in materia.

2. La progettazione, l'installazione e il funzionamento di tali sorgenti di radiazioni deve avvenire in modo da assicurare, prioritariamente, la tutela igienico sanitaria della popolazione dagli effetti a breve e a lungo termine della esposizione a radiazioni non ionizzanti.

3. Gli impianti in parola possono essere installati e, ove già installati, possono essere mantenuti in esercizio solo a condizione che il valore del campo elettromagnetico da essi prodotto, valutato secondo la normativa vigente, non superi i valori di cautela di cui all'art-4 del DM 381/98 e/o eventuali modifiche di norma che dovessero intervenire successivamente;

4. Sono soggette a misure di ulteriore cautela, tendenti a limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche a livello tanto più basso quanto ragionevolmente possibile, le cosiddette strutture sensibili, così come indicate dalla Giunta della Regione Veneto (29/12/1998 n. 5268) e cioè gli asili, le scuole, le strutture socio – sanitarie, ecc..

5. L'Amministrazione Comunale indica la localizzazione prioritaria sul territorio ove installare le stazioni radio base per telefonia mobile.

6. Gli impianti di cui al punto 2 devono rispettare i limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore.

7. Nelle tavole progettuali allegata alla richiesta di installazione dovranno essere contenute le seguenti indicazioni:

- 1) Planimetria, in scala opportuna, quotata dello stato di fatto e di progetto con indicazione del sedime degli edifici e dei manufatti esistenti e/o di progetto e delle relative aree di pertinenza;
- 2) La zona di ubicazione dell'impianto;
- 3) Il tipo di sistema di antenna e la sua funzionalità;
- 4) L'altezza s.l.m. del centro elettrico del sistema d'antenna;
- 5) L'orientamento del sistema d'antenna;
- 6) La potenza massima al connettore d'antenna;
- 7) Le dimensioni delle singole antenne (h \* l \* p);
- 8) Il campo di frequenza utilizzato;



- 9) Le dimensioni dei volumi intorno all'antenna in cui si hanno valori campo elettrico superiori a 20 V/m e a 6 V/m;
- 10) La valutazione preventiva dell'ARPAV;
- 11) Il valore del campo elettromagnetico già esistente in punti di interesse (quali prossimità di strutture sensibili, punti di prevedibili intersezioni con direzioni di massimo irraggiamento di antenne di impianti già esistenti) e la valutazione del campo totale dovuto al nuovo impianto e agli impianti già esistenti, così come integrato con quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 14 del 9/8/2000;
- 12) Dichiarazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico, ai sensi della normativa vigente, sulla base di un progetto di simulazione.

## **CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Art. 71 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. Tutte le costruzioni e gli interventi in genere, anche se realizzabili in attività edilizia libera ed in assenza di autorizzazione paesaggistica, devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio di Tutela Paesaggistica, sentita eventualmente la Commissione Locale per il Paesaggio ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio di Tutela Paesaggistica, imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Responsabile del Servizio Paesaggio, sentita la commissione locale per il paesaggio, ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi indicandone le modalità di esecuzione e fissandone i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
5. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
6. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
7. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
8. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.

9. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.

10. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del DLgs n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

## **Art. 72 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio, valutata dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

## **Art. 73 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Elementi aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico

a) Le strutture in aggetto (quali pensiline, poggiali, cornici) facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- 1) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenza non superiori a cm. 10;
- 2) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20.

b) Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale superiore a cm. 20;

c) Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve esser in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può esser vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

d) I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono aprirsi senza sporgere dal paramento esterno.

e) Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre orizzontali a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini ma devono sempre esser munite di opportune difese.

f) La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.

g) In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

2. Elementi aggettanti sul suolo privato accessibile al pubblico

a) Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2,20.

b) E' consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo, di elementi che formano coperture, verande, ecc., purchè utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

### 3. Scale esterne

a) Sono ammesse le scale esterne aperte (c.d. a giorno) previa valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio;

### 4. Finestrature

a) Nell'ipotesi di edifici preesistenti a filo strada pubblica o di uso pubblico potranno essere autorizzare nuove aperture anche al piano terra nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 80 (serramenti e infissi)

## **Art. 74 – ALLINEAMENTI**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

3. Le prescrizioni di cui sopra sono in ogni caso subordinate al rispetto delle normativa in materia di distanze previste dallo strumento urbanistico comunale, dell'altezza massima prevista dalla zona urbanistica e del Nuovo Codice della Strada.

## **Art. 75 – PIANO DEL COLORE**

1. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

## **Art. 76 – COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35% (salvo il mantenimento di maggiori pendenze preesistenti) rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto, o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica;

2. Nel costruito di interesse storico i manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi di laterizio o in lastre di pietra della Lessinia dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione dovrà avvenire con materiale dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile inserendo in maniera alternata e casuale, i nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

3. Le coperture piane sono ammesse previa approvazione della Commissione locale per il paesaggio. Devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:

- a) sistemi per fonti di energia rinnovabile (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) semprechè sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
- b) camini, canne di ventilazione e simili;
- c) parafulmini, antenne;
- d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

6. È consentita la trasformazione e la realizzazione di coperture piane in tetti verdi. Per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione

7. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 10 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,50 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR n. 380/2001.

8. I tetti dei fabbricati devono esser muniti di idonei canali impermeabili per la raccolta di acque piovane da immettere nelle pubbliche fognature se dotate di condotta per le acque bianche. Ove tali fognature non esistono o non sia possibile altra soluzione, lo scarico dovrà essere smaltito esclusivamente su area di proprietà

#### **Art. 77 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della LR n. 17/2009 e del PICIL in vigore

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

#### **Art. 78 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.

3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.

## **Art. 79 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

### **1. Antenne tradizionali e paraboliche**

- a. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva satellitare/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
- b. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto;
- c. Le antenne tradizionali e paraboliche costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001. Per detti impianti sarà necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR 31/2017.
- d. Sono in ogni caso vietate le installazioni di antenne e parabole in facciata, su comignoli, in giardini, cortili, all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le siano visibili dal piano della strada della pubblica via su cui prospettano gli edifici salvo parere positivo della commissione locale del paesaggio.
- e. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

### **2. Impianti tecnologici**

- a. Gli impianti tecnologici funzionali al condizionamento e/o climatizzazione (pompe di calore, condizionatori e simili) non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggianti/terrazzi purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

b. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

c. gli impianti tecnologici devono essere collocati su spazi di proprietà alla distanza di almeno ml 1,00 da confini di proprietà e ml 3,00 da aperture di altra proprietà. Debbono inoltre essere schermati in modo idoneo per non recare disturbo acustico.

3. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del DLgs. n. 42/2004.

#### **Art. 80 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche preferibilmente uniformi.

2. I serramenti dovranno essere realizzati con colore preferibilmente marrone scuro o verde scuro, porte e portoni con tinta preferibilmente marrone scuro o verde scuro e con materiale che abbia l'aspetto del serramento tradizionale in legno

3. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono avere colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori, purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.

4. I contorni di porte, portoni, finestre, ecc., dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra o marmo locali dello spessore minimo di 8-10 cm;

5. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico, ovvero di uso e/o passaggio pubblico, né aree/spazi privati di diversa proprietà ovvero di uso e/o passaggio comune, neppure nel movimento di apertura degli eventuali componenti degli infissi esterni. Nel caso sporgano su spazi pubblici devono rispettare le prescrizioni dell'art. 73 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

6. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

7. Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.

#### **Art. 81 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.

2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.

3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al DLgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi. Dovranno inoltre distare dal suolo non meno di m. 2,20 e qualora interessino la carreggiata stradale non meno di m. 5.10. Tali altezze non si applicano per le insegne di esercizio all'interno della proprietà privata e poste sulle recinzioni.

5. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni del regolamento regionale di tutela dall'inquinamento luminoso, del PICIL vigente e alle seguenti:

a) non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;

b) non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi in cui vengono applicate;

c) devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;

d) non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione, né interferire con la segnaletica stradale.

## **Art. 82 – CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al DLgs n. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

## **Art. 83 – MURI DI CINTA**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 55 RECINZIONI.

## **Art. 84 – BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al DLgs n. 42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

2. Il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella riconosce l'importanza storica e culturale del paesaggio terrazzato tradizionale, costituito dalle murature in pietra a secco, le cosiddette "marogne", e delle relative tecniche costruttive, già riconosciute dall'Unesco come patrimonio culturale immateriale dell'umanità. Le murature in pietra a secco esistenti (nelle diverse forme e tipologie costruttive, che siano a divisione o a sostegno dei terreni, a delimitare un percorso, a formazione di terrazzamento) sono soggette a tutela e conservazione da parte del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

## **CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Art. 85 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 77 all'art. 82 del DPR n. 380/2001, dalla Legge n. 13/1989, dal Regolamento approvato con

D.M. n. 236/1989, dalla DGR 1428/2011 come integrate con DGR n. 1898/2014 e da ogni altra eventuale norma vigente in materia.

2. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici devono essere conformi al Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

3. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".

5. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla DGR n. 1428/2011 come integrate con DGR n. 1898/2014).

6. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5). E' vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

7. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del DPR n. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla DGR n. 1428/2011 come integrate con DGR n. 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

8. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.

9. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al DLgs n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del DPR n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

10. Gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.



11. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione pratica edilizia.

12. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche quali ascensori esterni/rampe esterne/piattaforme elevatrici esterne vanno in deroga ai parametri urbanistici ed alle distanze. Sono fatte salve le distanze da Codice Civile.

#### **Art. 86 – SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R. n. 4/2009 e la DGR n. 1781/2011 (art. 3, allegato A).

#### **Art. 87 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. Sugli edifici ricadenti nel centro storico (Zona "A") del vigente P.R.G e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

2. Al di fuori del centro storico (Zone "A") del vigente P.R.G. i pannelli solari e fotovoltaici negli edifici esistenti con copertura a falde devono essere disposti in modo coerente con l'andamento delle stesse e devono essere integrati o parzialmente integrati alla copertura ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19/02/07. Nei fabbricati nuovi sono ammessi esclusivamente impianti fotovoltaici e termici integrati alla copertura, fatta salva diversa valutazione della commissione locale per il paesaggio.

3. Al di fuori del centro storico è ammessa, sulle pensiline o coperture per parcheggi, l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici non integrati, previa valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

4. In tutte le zone urbanistiche l'inserimento dei pannelli deve essere di forma geometrica regolare e gli stessi devono essere posizionati al di sopra di tre file di coppi. I serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

5. I pannelli solari termici e fotovoltaici possono essere installati anche in facciata o nelle aree circostanti gli edifici previa valutazione della commissione locale del paesaggio.

6. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.

7. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della LR n. 14/2009 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR n. 14/2009, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

8. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

9. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.

10. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.

11. La potenza massima sopra indicata è riferita ad ogni singola unità abitativa.

12. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. 06/12/91 n. 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe).

13. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del presente Regolamento Edilizio con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

#### **Art. 88 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Le coperture degli edifici sono disciplinate dal precedente art. 76 COPERTURE DEGLI EDIFICI
2. Le acque meteoriche delle coperture degli edifici e delle relative aree esterne devono essere smaltite all'interno delle aree di proprietà privata. Può essere autorizzato il recapito nella rete pubblica delle acque bianche nei centri storici o in casi particolari previo parere del Settore LL.PP. secondo quanto previsto dal precedente art. 62 TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.
3. Nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella DGR n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e ss.mm.ii.).

#### **Art. 89 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cortili non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.
5. Qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,00 nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
6. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
7. Nel caso di cortili delimitati da recinzioni, le superfici della parte cieca deve essere computata al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

#### **Art. 90 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
2. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.
3. Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a m. 3 (tre).
4. L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

5. Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo. Rimangono fatte salve le preesistenze autorizzate.

#### **Art. 91 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

1. Si rimanda a quanto previsto all'art. 78 GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

#### **Art. 92 – RECINZIONI**

1. Si rimanda a quanto previsto all'art. 55 RECINZIONI

#### **Art. 93 – MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle valutazioni della Commissione Locale del Paesaggio.

#### **Art. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree pertinenziali sono definite al punto 2 dell'art. 3 DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.

2. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto;

3. Nelle aree pertinenziali agli edifici è possibile la realizzazione dei manufatti di seguito descritti a punti a), b) e c), che nel rispetto delle dimensioni e caratteristiche indicate, rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 non soggetta titolo abilitativo edilizio:

a) Pergolato, Pompeiana, Tenda a Pergola, Gazebo (come definiti all'art. 3 DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE)

- superficie non superiori a 20,00 mq comprensiva della proiezione di eventuali sbalzi, aggetti e gronde;
- altezza massima: ml 3,00 (misurata esternamente nel punto più alto);
- distanza minima dai confini: ml 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra confinanti;
- distanza minima dalle strade: ml 3,00 (in ogni zona urbanistica ed in deroga alle fasce di rispetto stradali);
- struttura in metallo e/o legno e/o eventuali materiali tecnici di nuova generazione aventi pari caratteristiche di decoro e staticità;

Dette strutture dovranno essere prive di coperture/tamponamenti rigidi e fissi anche se trasparenti. Potranno essere posti in opera a copertura di tali strutture e per eventuali tamponamenti verticali teli antigrandine, di stoffa o simili anche con appositi meccanismi e frangisole orientabili non completamente chiusi.

b) Casetta da giardino

- dimensioni: superficie coperta non superiore a mq. 6, misurata sulla proiezione a terra della copertura, una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;
- altezza massima 3,00 m (misurata esternamente nel punto più alto. Nel caso di doppia falda della copertura di fa riferimento all'altezza del colmo);

- distanza minima dalle strade ml 3,00 (a in ogni zona urbanistica ed in deroga alle fasce di rispetto stradali);
- distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra privati.

c) Strutture ombreggianti, esclusivamente per parcheggi pertinenziali ad attività produttiva e terziaria, non superiori a 25 mq, comprensiva della proiezione di eventuali sbalzi, aggetti e gronde:

- altezza massima: ml. 3,00 nel punto più alto
- distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato, da realizzarsi esclusivamente su aree destinate a parcheggio effettivo esclusi spazi di manovra.

4. Le strutture di cui ai punti a),b) e c), potranno essere ancorate al terreno ai fini della sicurezza, senza fondazioni o opere murarie fuori terra o interrate.

5. I manufatti di cui ai punti a), b) e c), sopra elencati non sono soggetti al rispetto della distanza da altri fabbricati di cui al D.M. 1444/68; rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal codice civile e codice della strada.

6. La realizzazione dei manufatti di cui ai punti a),b) e c), di dimensioni maggiori rispetto a quanto sopra indicato o realizzati con opere di fondazioni e/o con opere murarie, è soggetta all'acquisizione del relativo titolo abilitativo ed al rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico e alla distanza dai fabbricati di cui al D.M. 1444/68.

7. Ai sensi art. 44 della LR n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo dello strumento urbanistico nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00;

8. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex DLgs 42/04 e ss.mm.ii..

9. Tutti gli interventi indicati al presente articolo sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR 31/17.

10. Per quanto non esplicitato trovano applicazione le disposizioni dell'art. 71 "PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI"

## **Art. 95 – PISCINE**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi, nel limite massimo di 20 mq di SA.

2. Nel caso di piscine in muratura o similare fuori terra, anche parzialmente, e nel caso di piscine facilmente montabili e rimovibili, deve essere rispettata la distanza dai confini di proprietà previste dal piano urbanistico.

3. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

## **Art. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

3. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto del presente R.E.
4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E. L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del DPR n. 380/2001, e art. 98 PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO del presente Regolamento.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. Il Responsabile del procedimento competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal DPR n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile del procedimento non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **Art. 98 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR n. 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### **Art. 99 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR n. 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle

prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

#### **Art. 100 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti può procedere, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, effettuando sopralluoghi.

#### **Art. 101 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. Si richiama quanto previsto dall'art. 27 del DPR n. 380/2001

#### **Art. 102 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.

2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del DLgs n. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla L. n. 689/1981 e ss.mm.ii.

3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del DLgs n. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del DLgs n. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

### **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 103 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al DLgs n. 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

#### **Art. 104 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.

2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

#### **Art. 105 – ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.